

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический институт

институт

кафедра трудового и экологического права

кафедра

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой

подпись инициалы, фамилия

« _____ » _____ 20 __ г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

40.03.01 – Юриспруденция

код – наименование направления

Правовое значение закрепления границ земельных участков

тема

Руководитель

подпись, дата

ст.преподаватель

должность, ученая
степень

А.В. Пушкина

инициалы, фамилия

Выпускник

подпись, дата

Е.А. Ануфриева

инициалы, фамилия

Красноярск 2020

Содержание

Введение	3
Глава 1. Земельный участок как объект права собственности	6
1.1. Понятие и признаки земельного участка	6
1.2. Способы образования земельных участков	13
Глава 2. Межевание земельных участков в России.....	23
2.1. Понятие и особенности межевания	24
2.2. Споры об установлении границ земельного участка.....	33
2.3. Реестровые ошибки	39
2.3.1. Понятие реестровой ошибки.....	39
2.3.2. Причины появления реестровых ошибок.....	41
2.3.3. Пути устранения реестровых ошибок	42
Глава 3. Земельный участок под многоквартирным домом	44
3.1. Правовой режим земельного участка под многоквартирным домом ...	44
3.2. Механизм образования земельного участка под многоквартирным домом	54
Заключение	62
Список сокращений	65
Список использованных источников	66

Введение

Одним из объектов недвижимого имущества является земельный участок, и, в силу своих природных свойств, представляет особую ценность. Для стабильности гражданского оборота государство стремится упорядочить отношения, возникающие по поводу данного объекта. На сегодняшний день объектом прав земельный участок становится только при определенных условиях: проведение процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. С этой целью к земельным участкам предъявляются требования, содержащиеся в земельном законодательстве, которое в свою очередь отличается динамичным развитием.

Одним из признаков, индивидуализирующим земельный участок, выступает наличие установленных границ, которые определяют пространственные пределы действия вещных и иных прав на земельный участок. Однако, действие на разных этапах развития разных по содержанию правовых актов, регламентирующих порядок, способы, а главное обязательность наличия установленных границ, привело на сегодняшний день к множественным спорам собственников земельных участков.

Сделаем акцент, что данная работа не затрагивает объекты землеустройства, а только лишь «земельные участки», причем относящиеся преимущественно к землям населенных пунктов и землям сельскохозяйственного назначения, так как это представляется автору наиболее интересным и проблемным на практике вопросом.

Используемое в заголовке понятие «закрепление» границ будет рассмотрено с точки зрения как непосредственного определения точных данных о координатах характерных точек границ земельных участков, так и внесения полученных данных в единый государственный реестр недвижимости.

Научная новизна исследования обусловлена тем, что в работе скомпонованы и выделены проблемы, возникающие на практике в случае отсутствия «юридических» границ: споры «смежных» землепользователей, а

также нерациональное использование земельного участка (прослеживается на примере многоквартирных домов).

В настоящее время имеется немалое количество работ, которые посвящены причинам отсутствия надлежащих границ земельных участков, однако практически не исследовался вопрос правовых последствий, т.е. правового значения, отсутствия юридически закрепленных границ.

Основу работы составили труды отечественных исследователей в области земельного права: Г.В. Савенко, А.А. Ялбулганов, М.Ю. Тихомиров, Д.А. Тоточенко, Е.А. Мотлохова, Е.В.Лунева, Г.Л. Землякова, И.Н. Елисеев, Д.В. Козлов и другие, в работах которых рассматриваются вопросы, относящиеся к теме бакалаврской работы.

Объектом исследования стали общественные отношения, складывающиеся в процессе установления границ земельных участков.

Предметом исследования явились нормативные правовые акты (законодательство Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также нормативные правовые акты органов местного самоуправления преимущественно города Красноярска), регулирующие вопросы установления, уточнения границ земельных участков; практика правоприменения; научные труды российских ученых, касающиеся рассматриваемой темы.

Цель настоящей работы: изучить правовое регулирование установления границ земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов и землям сельскохозяйственного назначения, а также выделить некоторые проблемы, которые возникают в процессе установления границ.

Для достижения цели поставлены следующие задачи:

1. изучить понятие «земельный участок» в современном аспекте, а также способы его образования;
2. проанализировать признаки «земельного участка», характеризующие его как индивидуально-определенную вещь;
3. определить значение процедуры межевания для земельных участков земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения;

4. проанализировать судебную практику, связанную со спорами смежных землепользователей, в связи с отсутствием надлежаще установленных границ;
5. исследовать вопрос о реестровых ошибках;
6. сравнить правовой режим земельных участков под многоквартирными домами, границы которых сформированы и границы которых не сформированы;
7. обозначить проблемы существующего механизма образования земельного участка под многоквартирным домом.

Теоретическую и эмпирическую основы работы составили нормы земельного, гражданского и жилищного права, научные труды по проблематике исследования и судебная практика. Для достижения сформулированной выше цели и поставленных задач были использованы такие общенаучные методы познания как комплексный и системный анализ, обобщение, сравнение, синтез. Были также использованы понятийно-правовой, системно-логический, статистический и другие методы научного познания. Методика проведенной работы состояла из сбора материала, его научного правового анализа, обобщения полученных данных, построения на этой основе теоретических выводов и практических рекомендаций, отражающих позицию автора по исследуемой теме.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена спецификой исследуемой проблемы и представлена тремя главами, объединяющими семь параграфов и три подпункта, введения, заключения, списка используемых источников.

Глава 1. Земельный участок как объект права собственности

1.1. Понятие и признаки земельного участка

Начиная свое исследование с дефиниции «земельного участка», хотелось бы обратиться к легальному определению, которое дает законодатель. На сегодняшний день оно содержится в пункте 3 статьи 6 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ): «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи». Данный пункт введен Федеральным законом от 23.06.2014 г. №171-ФЗ и вступил в силу с 1 марта 2015 года. Ранее понятие земельного участка содержалось в статье 11.1 ЗК РФ: «земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами». Важно учесть, что до появления ЗК РФ определение данного понятия содержалось в Федеральном законе «О земельном кадастре» от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ и звучало следующим образом: «земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами».

Новое определение является более детализированным, предусматривающим обязательное наличие у земельных участков идентифицирующих признаков, в нем речь идет фактически о любых признаках, позволяющих определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи.

Согласно приведенной статьи 6 ЗК РФ к объектам земельных отношений относятся не только земельные участки и их части, но и земля как природный

объект и природный ресурс. В экологическом и земельном праве под понятием земля понимается часть окружающей среды, компоненты природы, охватывающей поверхность земной коры на глубину почвенного покрова¹. В Кодексе определение «земли» не приведено, как отмечает Д.В.Козлов это связано с многозначностью данного термина, но при этом, исходя из смысла принципов земельного законодательства, земля должна рассматриваться как природный объект, природный ресурс и недвижимое имущество². Тем не менее, в иных правовых нормах законодатель использует оба эти понятия, иногда смешивая их содержание.

Приведем примеры. Статья 130 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) к недвижимым вещам относит земельные участки. Глава 17 ГК РФ обозначена как право собственности и другие вещные права на землю, однако положения главы используют именно термин земельный участок, следовательно, регулирование установления вещных прав осуществляется в отношении земельного участка, а не земли как природного объекта. В пп.1 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ земля рассматривается как природный объект и одновременно как недвижимое имущество – объект права собственности и иных прав на землю. Статья 129 ГК РФ, посвященная оборотоспособности объектов гражданских прав, говорит о том, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. В пункте 3 статьи 209 ГК РФ говорится о владении, пользовании и распоряжении землей и другими природными ресурсами.

Также можно обратиться к дискуссии, которая ведется в литературе.

По мнению Д.В.Козлова, позиция которого приводилась ранее, к объектам гражданских прав могут относиться только земельные участки. Земля

¹ Чешев А.С., Шевченко Н.А. Организационно-хозяйственная деятельность по формированию земельного участка как объекта недвижимости // Экономика и экология территориальных образований. 2016. № 1. С.2.

² Козлов Д.В. Соотношение понятий «земля» и «земельный участок» в современном российском праве // Вопросы российского и международного права. 2016. № 2. С.129.

в целом как земельный фонд является объектом публичного права и составной частью территории РФ³.

А. А. Иванов, рассуждая о содержании норм, закрепленных в п. 2 ст. 214 ГК РФ и п. 1 ст. 16 ЗК РФ, отмечает, что в них используется старая лексика советского земельного права, а именно термин «земля», а не «земельные участки». Современные законодательные акты, регулируя отношения по поводу объектов права собственности, почти всегда имеют в виду именно земельные участки⁴.

Д. А. Тоточенко полагает, что понятие «земля» понимается в ЗК РФ в двух значениях: как синоним земельного участка и как совокупность земельных участков⁵.

Н. Ю. Чаплин считает, что гражданские правоотношения возникают не по поводу земли как природного ресурса, а по поводу земли, которая обладает определенными качествами, позволяющими назвать ее правовой категорией. В связи с этим автору видится целесообразным перенос законодательного определения земельных участков как объектов права собственности и иных вещных прав в ГК РФ⁶.

Г. Л. Землякова приходит к выводу, что применительно к имущественным отношениям термин «земли» может быть использован только в отношении публичной собственности⁷.

Далее остановимся на характеристиках земельного участка, которые предлагаются в литературе. Основные характеристики земельного участка состоят в следующем:

1. одновременно является природным объектом и вещью;
2. может быть, простой или сложной вещью;
3. является разновидностью недвижимости по природе;

³ См.: там же.

⁴ Иванов А.А. О презумпции права государственной собственности на землю в России // Закон. 2016. № 6. С.38.

⁵ Тоточенко Д.А. Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами // Журнал российского права. 2016. № 11. С.154.

⁶ Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. 2018. № 8. С.158.

⁷ Землякова Г.В. Земля и земельный участок как объекты земельных правоотношений: проблемы терминологии // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. 2019. №1. С.57.

4. может быть главной вещью по отношению к принадлежностям;
5. может быть делимой или неделимой вещью;
6. имеет целевое назначение и по данному критерию принадлежит к определенной категории⁸.

Можно сделать вывод, что четкого критерия разграничения понятий земля и земельный участок нет, а для установления содержания правовых положения необходимо определять смысл, закладываемый законодателем, в каждом конкретном случае, т.к. для правового регулирования общественных отношений крайне важно определить нормы, подлежащие применению.

В рамках данного исследования остановимся на земельных участках как объектах недвижимого имущества, выступающих в качестве объектов гражданских прав и обязанностей, включенных в гражданский оборот. С этой целью предлагаю использовать понятие статьи 6 ЗК РФ. Но стоит отметить, что в литературе высказана точка зрения, согласно которой необходимо на законодательном уровне закрепить два определения земельного участка – одно в ГК РФ, дав определение земельного участка как объекта недвижимости, а другое – в ЗК РФ, установив понятие земельного участка применительно к сфере действия земельного законодательства⁹. Но, на мой взгляд, это излишне. Факт того, что имущественные отношения, связанные с земельными участками, регулируются одновременно ГК РФ и ЗК РФ не влечет необходимости в двух определениях, это может повлечь лишь дополнительную путаницу. Определение, закрепленное в настоящее время, отражает не только технические свойства земельного участка как объекта межевания: в последней части определения сделан акцент на гражданско-правовой аспект.

Формулировку п.3 ст.6 ЗК РФ «характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи» Г.В. Савенко и А.А.

⁸ Чешев А.С., Шевченко Н.А. Организационно-хозяйственная деятельность по формированию земельного участка как объекта недвижимости // Экономика и экология территориальных образований. 2016. № 1. С.3.

⁹ Барциц Т.Ц. Понятие земельного участка в доктрине отечественного и зарубежного права // Вестник Адыгейского государственного университета. 2017. № 2. С.148.

Ялбулганов относят к «технической» части определения¹⁰, детализирует ее положения Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

По п.3 ч.4 ст.8 данного закона к основным сведениям кадастра недвижимости относится описание местоположения объекта недвижимости. По ч.8 ст.22, посвященной требованиям к межевому плану, местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Названными авторами указывается, что без конкретизации технических характеристик земельного участка невозможно понять дефиницию земельного участка. При этом напомню, что в новом определении земельного участка термин «границы» не используется. На неудачность такого подхода указывает В.А.Алексеев¹¹. Но если обратиться к подзаконным актам, например, к Инструкции по межеванию земель, утвержденной Комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству 8 апреля 1996 года, то можно заметить, что способы установления границ остаются прежними. Поэтому стоит признать, что именно границы земельного участка позволяют индивидуализировать его как вещь. Такой подход встречается и в судебной практике. Например, в Решении Арбитражного суда Самарской области от 3 апреля 2015 г. по делу № А55-23366/2014 указано следующее: «уникальными характеристиками земельного участка являются его границы, местоположение которых как в силу Закона от 18 июня 2001 г. о землеустройстве, так и Закона о государственном кадастре устанавливается в соответствии с координатами...».

Как объект земельных и гражданских правоотношений земельный участок является индивидуально-определенной, уникальной, незаменимой вещью. Правовой режим земельного участка определяется исходя из сведений, внесенных в государственный реестр. В литературе признаки земельного

¹⁰ Савенко Г.В., Ялбулганов А.А. Земельные участки: образование, межевание и земельные иски (вторая половина XVIII — начало XXI в.). Москва : Изд. дом Высшей школы экономики, 2017. С. 132.

¹¹ Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 11. С.152.

участка формулируют с опорой на нормативные источники. С 1 января 2017 года вступил в силу Закон о регистрации, к которому мы уже обращались, частично вобравший в себя нормы Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 года №221-ФЗ.

Сведения об объекте кадастрового учета делятся на основные характеристики и дополнительные.

К земельному участку по ч.4 ст.8 Закона о регистрации относятся следующие основные характеристики.

Первое: вид объекта недвижимости – земельный участок. Имеются ввиду как общие признаки, свойственные всем объектам недвижимости, так и видовые, которыми обладает только земельный участок. Вероятно, что в данном случае такой особенностью является природный источник происхождения.

Второе: кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения. Это, стоит признать, скорее техническое средство индивидуализации любого объекта, поставленного на кадастровый учет.

Третье: описание местоположения земельного участка. Хотя в ранее действующем законе, формулировка была иная: «описание местоположения границ объекта недвижимости», т.е. «ушли» границы. Вполне вероятно данное изменение вызвано тем, что на сегодняшний день не все земельные участки, поставленные на кадастровый учет, имеют точные границы, так как по ранее действующему законодательству допускалось описывать границы словесно, схематически, без координат. О причинах и последствиях отсутствия точных границ более подробно будет проанализировано во второй главе данной работы.

Четвертое: площадь земельного участка. Закон устанавливает зависимость площади земельного участка от установленных границ, так как площадь исчисляется, а границы устанавливаются. Не может быть обратной зависимости.

Таким образом, можно сделать вывод, что индивидуализирующими признаками могут выступать: кадастровый номер, границы и площадь земельного участка. Наилучший для практики вариант – это наличие одновременно всех признаков. Однако из-за отсутствия межевания, а, следовательно, и точных границ, у многих участков, индивидуализация возможна только с помощью иного описания местоположения земельного участка.

Границы земельного участка, как отметили В.М. Кроз и О.В. Колесова в своей работе, определяют территориальные пределы осуществления правомочий правообладателя, составляющих содержание его имущественного права¹². С.В. Пахман, рассуждая о значении для гражданских отношений межевания земель, указывал, что «государственное межевание установлено ... для того, чтобы утвердить спокойствие владельцев постановлением правильных и несомненных границ поземельного владения, а эта последняя цель, очевидно, ближайшим образом относится к области гражданского права и к укреплению поземельных прав посредством установления бесспорных границ владения»¹³.

Таким образом, без границ земельного участка не могут быть определены его характерные (поворотные) точки, а без них, в свою очередь, не может быть определена его точная площадь. Описание границ производится в межевом плане, который согласно п.7 ч.2 ст.14 Закона о регистрации является основанием государственного кадастрового учета и регистрации прав. Кадастровый учет и регистрация прав необходимы, чтобы ввести любой объект недвижимости в гражданский оборот.

Межеванию земельных участков посвящена вторая глава данной работы.

¹² Кроз В.М., Колесова О.Н. «Земля» и «земельный участок» как объекты правоотношений // Теория и история государства и права. 2015. № 1. С.31-36.

¹³ Пахман С.В. История кодификации гражданского права: в 2 т. Санкт-Петербург : Типография II-го Отделения Собственной Е. И. В. Канцелярии, 1876. Т.2. С.25.

1.2. Способы образования земельных участков

«Образование» – особый способ возникновения такого объекта гражданских прав, как земельный участок, существующий исключительно в отрасли земельного права. Согласно п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются следующими способами:

- 1) раздел;
- 2) объединение;
- 3) перераспределение земельных участков;
- 4) выдел из земельных участков;
- 5) образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В последнем случае образование происходит из земель как совокупности земельных участков и территорий, у которых нет свойств земельного участка.

Образование земельного участка представляет собой создание нового объекта недвижимости в результате: а) преобразования существующих земельных участков путем их раздела, объединения, перераспределения или выдела из них нового земельного участка; б) образования нового земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Специальные правовые нормы, регулирующие образование земельных участков из участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены в ст. 11.3 ЗК РФ¹⁴.

Образование земельных участков из искусственно созданных земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 ЗК, однако в данном исследовании мы не останавливаемся на данной группе участков.

При образовании земельных участков важно помнить принцип, который установлен в п. 3 ст. 11.2 ЗК РФ. Речь идет о целевом назначении (определяется категорией земель, к которой относится соответствующий участок, по ст. 7 ЗК

¹⁴ Тихомиров М.Ю. Земельные участки: новые правила образования и изменения границ. Изд. 2-ое, перераб. и доп. Москва : Издательство Тихомирова М.Ю., 2014. С.7.

РФ) и разрешенном использовании земельных участков, т.е. для образуемого участка они должны совпадать с исходным участком. Изменение вида разрешенного использования допускается, но только в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. Таким вот образом предопределяется правовой режим образуемого земельного участка.

Вместе с тем может возникнуть вопрос о категории земельного участка, образованного из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, так как объектом кадастрового учета может быть только индивидуально-определенная вещь, и сведения о землях в государственный кадастр недвижимости не вносятся. Еще в 2010 году в письме Минэкономразвития РФ отмечалось, что порядок определения категории таких участков возможен в акте о выборе образованного земельного участка, который принимается с учетом целевого назначения земель, с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории, либо схемы расположения земельного участка¹⁵.

Остановившись на техническом, но не менее важном моменте, – государственной регистрации прав, хотелось бы отметить следующее.

Регистрация осуществляется одновременно в отношении всех земельных участков, образуемых при разделе, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков. Общее правило не применяется при государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые из земельных участков, предоставленных садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан, а также на земельные участки, образуемые при выделе из земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности более чем пяти лиц (ст. 41, 47 Закона о регистрации).

¹⁵ Об определении категории земельного участка, образованного из земель, находящихся в государственной собственности [Электронный ресурс] : письмо Министерства экономического развития РФ от 10 фев. 2010 г. №Д23-456 // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Согласно ЗК РФ (п.4 ст.11.2) при образовании участков также необходимо письменное согласие землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей преобразуемых земельных участков. Таким образом, если образование производится не по инициативе субъекта прав на соответствующий исходный земельный участок, то обязательным условием для образования является получения письменного согласия от них. Законодательно также закреплены исключения из указанного правила, содержащиеся в той же статье ЗК РФ и, стоит отметить, что такие исключения постоянно дополняются.

Юридическим основанием образования новых земельных участков является соглашение об образовании земельного участка, заключаемое между собственниками исходных участков. Если согласия достичь не удалось, то возможен судебный порядок разрешения спора, в этом случае основанием будет выступать судебный акт, являющийся обязательным независимо от согласия субъектов.

Далее проанализируем каждый способ в отдельности.

Остановившись на таком способе образования как образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, можно рассмотреть некоторые интересные моменты.

Если для предоставления земельного участка из государственной или муниципальной собственности на каком-либо праве (собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование) необходимо образовать участок или уточнить его границы, то заинтересованное лицо должно обратиться в уполномоченный орган для предварительного согласования предоставления интересующего его земельного участка. После принятия такого решения именно на заинтересованное лицо возлагается обязанность обеспечить выполнение кадастровых работ в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка (ст. 39.14 ЗК РФ).

После необходимо обратиться в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении ГКУ в отношении данного земельного участка.

Правовое регулирование непосредственно образования участка содержится в статье 11.3 ЗК РФ, а также в Градостроительном кодексе РФ (далее – ГрК РФ), Законе о регистрации и иных законах. Данные нормы являются специальными по отношению к общей норме, посвященной образованию земельных участков (11.2 ЗК РФ).

По статье 39.1 ЗК РФ основаниями для возникновения прав на исследуемые земельные участки являются: 1) решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или бессрочное пользование; 2) договор купли-продажи в случае предоставления земельного участка за плату; 3) договор аренды; 4) договор безвозмездного пользования.

Распоряжение публичным земельным участком всегда осуществляется в силу властного акта уполномоченного органа, который в одних случаях является самостоятельным основанием предоставления земельного участка (п.1 ст.39.1 ЗК РФ), а в других случаях является основанием для заключения соответствующего договора с заинтересованным лицом (пп.2-4 п.1 ст.39.1 ЗК РФ).

Далее более подробно о разделе земельного участка. В ЗК РФ данному способу посвящена статья 11.4. Это самый распространенный способ образования земельных участков для категорий «земли населенных пунктов» и «земли сельскохозяйственного назначения»¹⁶.

При разделе земельного участка очень важно учитывать его делимость или неделимость, так как разделу подлежат только юридически и фактически делимые участки. Под неделимым земельным участком, согласно статье 39.20 ЗК РФ, понимается участок, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам.

¹⁶ Савенко, Г.В., Ялбулганов А.А. Земельные участки: образование, межевание и земельные иски (вторая половина XVIII — начало XXI в.). С.168.

Такие требования предусмотрены статьей 11.9 ЗК РФ. В целом они сводятся к предельным размерам образуемых участков (минимальным и максимальным), к виду разрешенного использования, к расположению границ, к объектам недвижимости, находящимся на участке. Понятие делимый земельный участок в настоящее время законодательство не содержит, т.к. с 2008 года п. 2 ст. 6 ЗК РФ, раскрывавший данное определение, утратил силу.

О делимости и неделимости земельных участков Верховный Суд РФ в Определении от 31 марта 2015 г. № 33-КГ15-4 разъяснил следующее: «Неделимый земельный участок – это такой земельный участок, в отношении которого невозможно установить право собственности на его часть, он выступает объектом земельных и гражданских прав в целом. Делимый земельный участок может быть разделен на части, и каждая часть после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами».

Вопрос о делимости земельного участка разрешается с помощью норм земельного и градостроительного законодательства. Для каждого конкретного земельного участка необходимо определять: распространяется либо не распространяется на него действия градостроительного регламента (ст.36 ГрК РФ). Информация, которая позволяет сделать вывод о возможности или невозможности раздела участка, содержится в градостроительном плане, который предусмотрен ст.57.3 ГрК РФ.

При разделе земельного участка, находящегося в общей долевой собственности либо в общей совместной собственности, право общей собственности сохраняется за каждым участником на все образуемые в результате раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между ними.

Чтобы образованные в результате землеустроительных работ земельные участки стали юридически действительными объектами прав, они должны пройти процедуру государственного кадастрового учета и регистрации прав.

При этом образованные участки ставятся на учет одновременно (ст.41 Закона о регистрации). Основанием для указанных процедур послужит межевой план, составленный кадастровым инженером и заявление собственника – при индивидуальной собственности либо соглашение о разделе земельного участка (или соглашение о выделе доли в натуре в праве общей собственности) – при общей долевой собственности. Исходный земельный участок, из которого при разделе образованы земельные участки, по общему правилу, прекращает свое существование с даты государственной регистрации права собственности на все образуемые из него земельные участки. В реестре в качестве «предыдущего кадастрового номера» указывается номер «архивного» земельного участка¹⁷.

Положения ст. 11.5 Кодекса, регулирующей выдел земельного участка, применяются только в тех случаях, когда исходный (преобразуемый) земельный участок, из которого осуществляется выдел нового земельного участка, находится в общей долевой собственности нескольких лиц. То есть если действует режим общей совместной собственности, то выделу земельного участка в натуре должно предшествовать выделение долей в праве (например, 1/2 и 1/2 или 1/4 и 3/4).

Согласно п.2 ст.252 ГК РФ участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. Основанием для выдела земельного участка пропорционально доли в праве может являться соглашение сособственников, если удалось достигнуть согласие о способе и условиях, либо решение суда, если соглашение достигнуто не было.

При выделе земельного участка к вновь образуемому участку предъявляются те же требования, что и к участкам, образуемым при разделе (ст. 11.9 ЗК РФ). Дополнительно требования содержатся в Федеральном законе от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного

¹⁷ Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки. Приложение №1 [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития РФ от 16 дек. 2015 №943 // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

назначения». Для выдела доли земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения необходимо наличие одного из двух документов. Первый вариант: решение общего собрания участников долевой собственности, которым утвержден проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности. Второй вариант: заключенный выделяющимся собственником договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей. Это случай допускается только при отсутствии решение общего собрания.

Если данные требования соблюсти невозможно (неделимый участок) либо объектам недвижимости на таком участке наносится несоразмерный ущерб, то говорят о недопущении выдела доли в натуре. Однако, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (п.3 ст.252 ГК РФ).

Основное отличие выдела от раздела заключается в том, что при выделе исходный участок сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок). Межевой план может быть подготовлен на все земельные участки одновременно (в его составе будет столько разделов «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» с каталогом координат и сведениями о частях границ образуемых земельных участков, сколько будет самих образуемых земельных участков, не считая таких же сведений об измененном земельном участке).

Следующий способ – объединение, указанный в статье 11.6 ЗК РФ. Объединить возможно только смежные земельные участки, однако законодательного определения «смежный» земельный участок мы не найдем. Из ранее действующей нормы, п. 3.1 ст. 25 Закона № 221-ФЗ О государственном кадастре, следует, что у смежных участков часть границ одного участка одновременно является частью границ другого.

В новом Законе о регистрации в ч.2 ст.43 содержится понятие «общая» и «смежная» часть границ земельных участков, но определений, которые позволили бы отличить содержание терминов, нет.

В п.15 Требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка от 1 марта 2016 г. № 90 сказано, что если смежные земельные участки имеют различные требования к точности определения координат их характерных точек, то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей более высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка¹⁸. Такой подход позволил Г.В. Савенко и А.А. Ялбулганову¹⁹ в своем исследовании сделать вывод, что признаком «смежности» являются характерные точки границ земельных участков (хотя бы одна такая точка), которые могут быть только у отмежеванных и поставленных на кадастровый учет земельных участков. До обоюдной постановки на кадастровый учет части границ участков будут являться «общими». Как следствие, исходя из формулировки закона, объединение земельных участков с «общей» границей невозможно. Этот пример еще раз подчеркивает важность межевания и государственного кадастрового учета.

В результате объединения на кадастровом учете должен стоять один вновь образованный участок, а существование смежных участков прекращается, происходит их снятие с кадастрового учета. При подготовке межевого плана учитывается, что свое существование прекращает и смежная граница, и общие для таких участков поворотные точки этой границы. В то же самое время поворотные точки «внешних» границ (т.е. частей границ, которые не имели общих для обоих участков поворотных точек) каждого из земельных

¹⁸ Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 № 90 // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

¹⁹ Савенко Г.В., Ялбулганов А.А. Земельные участки: образование, межевание и земельные иски (вторая половина XVIII — начало XXI в.). С.156.

участков определяют местоположение границ образованного земельного участка, т.е. они сохраняются.

Из статьи 11.6 ЗК РФ можно выделить еще несколько особенностей данного способа. Во-первых, объединить возможно только те участки, которые принадлежат правообладателю на праве собственности, причем объединяемые участки изначально могут принадлежать разным лицам. Как исключение объединить можно земельные участки, предоставленные на иных вещных правах (право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения или право безвозмездного пользования) при условии, что правообладателем всех участков является одно лицо. Как указано в комментарии к ЗК РФ в таком случае не меняются субъект и объект правоотношений, не изменяется вид использования земельных участков, а также волеизъявление собственника²⁰. То есть данные действия не являются распоряжением, а лишь влияют на владение и пользование.

Во-вторых, при объединении смежных земельных участков собственность может возникнуть как индивидуальная, так и общая. Во втором случае в соответствии с гражданским законодательством возникает либо общая долевая (общее правило) либо общая совместная собственность (исключительный способ, такие случаи должны быть специально предусмотрены законом).

В-третьих, один или оба смежных участка могут быть обременены залогом. Но нужно учитывать, что в состав межевого плана включается документ-согласие залогодержателя, и этот же документ одновременно с решением или соглашением об объединении земельных участков является основанием для исключения из ЕГРН записи о залоге одного из объединяемых участков и внесения новой записи о залоге образованного земельного участка.

И последний способ образования земельных участков – перераспределение. По статье 11.7 ЗК РФ при перераспределении нескольких

²⁰ Болтанова Е.С., Женетль С.З. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный). Москва : Инфра-М, 2014. С.145.

смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование исходных смежных земельных участков прекращается. Таким образом, участки, как и в предыдущем случае, должны быть смежные, а для этого отмежеваны. У новых образованных земельных участков появляются иные индивидуализирующие признаки (площадь, границы).

Юридические режимы перераспределения земельных участков, установленные в п. 2 и 3 ст. 11.7 Кодекса, различаются в зависимости от того, в частной или публичной собственности находятся исходные (преобразуемые) земельные участки. Основанием перераспределения будет являться соглашение собственников – для частной собственности, акт органа власти – для публичной собственности. Соглашения, заключаемые частными собственниками, регулируются ГК РФ, т.е. представляют собой сделку (договор дарения, мены и т.д.).

С 1 марта 2015 года в статью 11.7 были внесены изменения. Теперь перераспределять возможно между собой не только земельные участки, но и земли с земельными участками. В связи с этим, появилась возможность перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Глава 2. Межевание земельных участков в России

На сегодняшний день существует огромное количество земельных участков, сведения о границах которых, отсутствуют. Речь идет о земельных участках, которые не прошли государственный кадастровый учет (сведений о которых нет в ЕГРН), или о земельных участках, которые в силу закона имеют статус «ранее учтенный», поэтому их границы не установлены в соответствии с действующим законодательством (в том числе, если сведения о координатах характерных точек границ не внесены в ЕГРН). Это связано с тем, что ранее участки ставились на кадастровый учет без определения их точных границ, границы и площадь устанавливались описательно, без координат. Координаты характерных точек границ начали устанавливать только с 1 марта 2008 года. Как правило, возникновение прав происходило в начале 90-х годов, посредством выдачи свидетельств о праве на землю, в которых содержался схематический чертеж границ земельного участка.

Согласно сведениям Росреестра на начало 2019 года в ЕГРН содержатся сведения более чем о 60 миллионах участков, из них только 33,6 миллиона – это участки с установленными границами²¹. Несмотря на положительную динамику в вопросе закрепления границ, значительное число участков на территории РФ точных границ не имеет. На практике земельные участки «без границ» порождают немало споров. Мы остановимся на земельных участках двух категории: земли населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения.

Поскольку в настоящее время действующее законодательство закрепляет такой способ определения границ как межевание, именно ему будет посвящено исследование в данной главе работы.

²¹ Козлова Н. Нарисуй себе границу // Российская газета. Столичный выпуск. 2019. №118. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rg.ru/2019/06/02/rossiiane-nachali-chashche-ustanavlivat-granicy-svoih-zemelnyh-uchastkov.html>

2.1. Понятие и особенности межевания

В научном ключе вопрос межевания рассматривался крайне редко. Из современных авторов наиболее интересное и полное исследование провели Г.В. Савенков и А.А. Ялбулганов.

Межевание, как и собственно межевое, а затем и землеустроительное законодательство, эволюционировало в зависимости от социально-экономического развития. Под межеванием в России обычно понималось разграничение земельных владений, установление границ земель в натуре и закрепление за землевладельцами права на их владение²².

Согласно п.1.1 Инструкции по межеванию земель, утвержденной Комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству от 8 апреля 1996 года межеванием является комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

В настоящее время требования к межеванию земельных участков содержатся в двух законах: в Федеральном законе от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ, который с 1 января 2017 г. называется «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре), и в Федеральном законе от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», уже приводимом нами в первой главе. Во втором законе излагаются принципы межевания и подготовки межевого плана, а в первом – процедуры согласования местоположения границ земельного участка.

Для того чтобы далее более четко определиться с объектом исследования, поясним. Одновременно с указанными актами действуют Федеральный закон от 16 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» и правила по межеванию (землеустройству) объектов землеустройства (Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утв. 17 февраля 2003 г. Росземкадастром)). В этих актах речь идет об объектах землеустройства, а не о

²² Савенко Г.В., Ялбулганов А.А. Земельные участки: образование, межевание и земельные иски (вторая половина XVIII — начало XXI в.). С.19.

земельных участках. К объектам землеустройства относятся территории субъектов РФ, территории муниципальных образований, а также части таких территорий. Между межеванием и землеустройством есть много общего, но, тем не менее, мы говорим именно о земельных участках, поэтому исследуем приведенные Закон о регистрации и Закон о кадастре.

Несмотря на имеющееся федеральное регулирование, сложности с процедурой межевания возникают нередко. Это связано, в том числе, и с динамично меняющимся законодательством. Оно развивается настолько стремительно, что научная среда значительно отстает от современных реалий, поэтому исследуются, как правило, судебная практика и законодательство, действующее в тот или иной период. С 1996 г. в России действует четвертый по счету закон, который устанавливает правила для подготовки межевого плана (итоговый документ о межевании земельного участка), хотя в различные годы он назывался по-разному. Причем годами эти требования существуют параллельно, а в отношении межевого плана требования к его подготовке, форме и составу сведений, начиная с 15 декабря 2008 года, успели измениться дважды.

Межевание на Руси в том или ином виде начало зарождаться еще в 10 веке. На данный момент, несмотря на многие трудности в правовом регулировании, нельзя не отдать должное земельной реформе, начатой еще в начале 90-х годов. Нас в данном исследовании интересуют такие конструкции из области межевания, как местоположение границ, площадь земельного участка, уточнение границ, пересечение границ и т.п.

Образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского, земельного, лесного, водного, градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам. Если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания земельного участка или земельных участков или иного предусмотренного федеральным законом

документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.

Согласно пп.7 ч.2 ст.14 Закона о регистрации основанием для осуществления государственного кадастрового учета является межевой план. Межевой план представляет собой документ, в котором в текстовой и графической части описывается местоположение границ земельного участка, установленных посредством определения кадастровым инженером координат характерных точек таких границ.

Первый случай, когда необходим межевой план – постановка на государственный кадастровый учет любого вновь образованного участка для регистрации на него права собственности и иных вещных прав. Без этого невозможно ввести объект недвижимости в гражданский оборот: только межеванный земельный участок может стать объектом прав. Это общее правило регистрации права на земельный участок.

Второй случай, когда межевание проводится в отношении участков уже образованных, но сведения о точных координатах характерных точек которых в реестре отсутствуют.

Речь идет о «ранее учтенных» земельных участках. Данный статус присваивается участкам, государственный учет которых осуществлен в установленном законом порядке до 1 марта 2008 года (дата введение в действие Закона о кадастре) по правилам, действующего на тот момент Федерального закона от 02.01.2000 г. №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре». Если государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, не осуществлялся, но права зарегистрированы и не прекращены, то такие участки тоже считаются «ранее учтенными» объектами недвижимости.

Такая ситуация обусловлена специальным правилом регистрации права даже при неуточненных границах. Специальное правило предусмотрено, например, Федеральным законом от 30 июня 2006 г. №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по

вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (наиболее известен как закон о дачной амнистии). Установлен упрощенный порядок оформления прав на земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства. Документы, подтверждающие право на такие земельные участки должны быть выданы до введения в действие ЗК РФ, т.е. до 30 октября 2001 года. Основное требование к таким документам – они должны быть действительны по нормам законодательства, которое действовало в момент их выдачи, а не на текущий год. Если документ такому требованию не соответствует либо он утерян, то правообладатели лишаются возможности получить права на данный участок на бесплатной основе, так как нынешний ЗК РФ установил новый принцип предоставления земельных участков, а именно принцип платности.

В результате регистрации прав на земельные участки, перечисленные в законе, реестр наполняется сведениями о земельных участках и объектах, возведенных на них, однако, как мы могли заметить, требований к точным границам (межевому плану) данный порядок не предполагает. По этой причине на сегодняшний день существует немало споров относительно границ земельных участков, как правило, такие споры возникают между соседями при наличии уже зарегистрированных прав.

Как особенность межевания в России на современном этапе можно выделить то обстоятельство, что обязательным способом определения границ земельных участков оно стало только с 1 марта 2008 года. Межеванию в настоящее время подлежат все вновь образуемые земельные участки, основанием для их государственного кадастрового учета будет межевой план, подготовленный кадастровым инженером. Также допускается существование земельных участков без межевания – это «ранее учтенные» земельные участки.

В первой главе мы сделали обоснованный вывод о том, что индивидуализация земельного участка возможна благодаря точно

установленным границам и соответственно площади. Во избежание земельных споров о границах земельных участков собственникам не межеванных участков все же рекомендуется провести кадастровые работы по его межеванию с целью его последующего государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, хотя на данный момент закон не устанавливает ограничений на распоряжение участком без точно установленных границ. Например, суд признал неправомерным отказ органа регистрации в регистрации прав на земельные участки с неустановленными в соответствии с требованиями земельного законодательства границами, т.к. они описаны по правилам ранее действующего законодательства (Постановление АС Московского округа от 20.07.2016 № Ф05-9957/2016 по делу № А40-189908/15).

У «ранее учтенных» участков границы и площадь земельного участка определены с недостаточной точностью, и возможно, что они не совпадают с фактическим положением границы земельного участка. Исправить данную ситуацию возможно путем проведения процедуры межевания.

При этом отметим, если земельный участок образуется впервые, нет даже примерных границ участка (отраженных в ранее выданной схеме, например), то в этом случае используется термин «установление» границ. Если изменению подлежат данные о границах, уже имеющиеся в реестре, то используется термин «уточнение» границ. Условия уточнения границ земельных участков установлены ч.1 ст.43 Закона о регистрации, где сказано, уточнение местоположения границ проводится при условии, если сведения, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным требованиям. Требования к точности определения границ земельных участков закреплены в Приказе Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка...». Исходя из комплексного анализа положений Закона о регистрации, уточнение местоположения границ земельного участка допускается в следующих случаях:

1) при отсутствии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;

2) если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

3) если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);

4) при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка (например, несоответствие сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка фактическому расположению объекта недвижимости).

Местоположение границ при «уточнении» определяется с точки зрения очередности и важности в соответствии:

1) с правоподтверждающим документом;

2) документом, определявшим местоположение границ земельного участка при его образовании (графическое изображение);

3) с учетом их фактического существования на местности 15 и более лет.

В последнем пункте надо учитывать, что определенный законодателем срок, 15 и более лет, является разумным и обоснованным, так как граница должна сложиться исторически, и собственники должны относиться к ней как истинной. Только в этом случае она имеет правовое значение.

Особо хотелось остановиться на процедуре согласования местоположения границ земельного участка.

Если обратиться к истории, то можно заметить, что аналогичная процедура существовала и ранее. Сущность правил специального межевания заключалась в том, что владельцы в пределах дачи с помощью общего посредника составляли «полюбовную сказку», т.е. акт предварительного полюбовного соглашения, в котором подробно расписывался порядок

размежевания. После утверждения ее уездным землемером производилось межевание в натуре с установлением межевых знаков и составлением новых планов и межевых книг. Если же землевладельцам не удавалось достичь полюбовного соглашения, то они имели право обратиться в суд с иском об отмежевании причитающейся им части из общей дачи²³.

В настоящее время правовое регулирование сосредоточено в статье 39 Закона о кадастре. Субъектами согласования являются: заказчик кадастровых работ и заинтересованное лицо, т.е. лицо (лица), обладающее смежным земельным участком, сведения о котором внесены в ЕГРН.

Если согласование проводится при проведении комплексных кадастровых работ, то в этом случае проводится заседание согласительной комиссии с участием всех заинтересованных лиц. Предмет согласования: определение местоположения границы земельного участка, одновременно являющейся границей другого земельного участка, принадлежащего заинтересованному лицу. По итогу составляется акт согласования, который является неотъемлемой частью межевого плана. После завершения процедуры на местности кадастровым инженером производится закрепление границ межевыми знаками установленного образца. Для юридического закрепления данных границ необходимо внести изменения о границах и характерных точках земельных участков в реестр.

Отсутствие согласования или имеющиеся возражения в отношении него могут свидетельствовать о существовании спора о границах, соответственно, о возможном нарушении права или охраняемого законом интереса. Однако не всегда даже формальное соблюдение процедуры установления границ и их согласование означает соблюдение прав и законных интересов смежных землевладельцев. Можно привести несколько примеров, которые проиллюстрируют данное суждение.

²³ Дутлова Е.Ю., Никонов П.Н. Земля города Москвы в контексте отечественной и мировой истории: Очерки истории межевания, кадастрового учета и градостроительства. Москва : Главархива Москвы, 2007. С.259.

Во-первых, оспаривание границ земельных участков допускается лицами, принимавшими участие в процедуре их согласования. Закон предусматривает возможность привлечения для согласования смежных землепользователей двумя способами: личное участие либо извещение о проведении согласования.

Если лицо участвует лично, то очевидно, что у него есть возможность высказаться относительно границы, которую предполагается установить (уточнить) и в некоторых случаях закрепить на местности. Таким образом, если смежный землепользователь решит, что уже установленная граница нарушает его права, то оспорить такое межевание будет крайне сложно. Пожалуй, единственным аргументом в защиту своего права истец может привести требования, которым должен соответствовать каждый участок. Они закреплены в статье 11.9 ЗК РФ, включают в себя, в том числе, требования к минимальным и максимальным размерам. Если в результате межевания, смежный землепользователь утрачивает реальную возможность использования объектов недвижимости на земельном участке, то суд может встать не сторону истца. Но в этом случае следует тщательно исследовать вопрос о возможности установления сервитута, если все требования относительно земельного участка соблюдены.

Если личного участия в согласовании не было, но извещение признано надлежащим, то допускается согласование в отсутствие заинтересованного лица (некая презумпция согласия). Однако, нельзя отрицать, что в данном случае лицо, воспользовавшись отсутствием заинтересованного лица, может переместить, например, забор, фактически разделяющий участок, а кадастровый инженер в отсутствие документов о местоположении границы на местности будет полагаться границу существующую на местности и закрепленную каким-либо объектом. В этом случае суды встают на сторону заинтересованного лица, так как несмотря на то, что процедура согласования границ не нарушена, фактическое расположение границ также должно исследоваться (пример: Апелляционное определение Владимирского областного суда от 25 февраля 2015 года по делу №33-698/2014). Отметим

процессуальный момент данной категории исков. Суд, руководствуясь процессуальным законодательством, не может выйти за пределы требований истца. Например, если надлежащим предметом иска должно выступать требование об оспаривании существующей на момент спора по данным кадастрового учета смежной границы, а будет заявлено о переносе ограждения или об установлении новой границы, то суд в иске будет вынужден отказать, так как изменить требование по своему усмотрению он не вправе. В этом случае судебное решение будет вынесено, но фактически проблема останется не разрешенной.

Во-вторых, можно обратиться к положениям Федерального закона от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», которым допускается образование новых земельных участков при выделе в натуре земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения. Согласно п.9 ст.13.1 проект межевания земельного участка, утверждаемый решением собственника земельной доли или земельных долей, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Из формулировки не следует обязанности проводить согласование с собственниками, земельные участки которых будут граничить с вновь образованным земельным участком. При этом такие участки могут быть «ранее учтенными», и не иметь точных границ, а выдел доли без согласования границы с собственниками таких участков повлечет споры. Хотя массовой практики по такой категории дел все-таки нет, но тем не менее закон стоит признать в этом моменте несовершенным. А.Е. Бочкарев для решения проблемы предлагает включить в закон положение о согласовании границ вновь образуемых земельных участков с собственниками и иными владельцами смежных земельных участков, не входящих в земли сельскохозяйственного назначения²⁴.

Согласование границ является очень важным этапом межевания, так как нередко собственники могут столкнуться с проблемой пересечения границ.

²⁴ Бочкарев А.Е. Процедура согласования границ земельного участка как гарантия соблюдения прав смежных землевладельцев // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 4. С.70.

Пересечение границ становится причиной споров, в том числе судебных споров, которые зачастую тянутся годами. Подробнее об этом в следующем параграфе.

2.2. Споры об установлении границ земельного участка

Вопросы разрешения споров по поводу земли были актуальны на всех этапах развития, их смело можно признать неотъемлемым элементом земельных отношений. Земельное законодательство, как уже отмечалось ни раз, является быстро меняющимся законодательством. Исходя из этого можно сделать вывод, что каждый раз изменения правового регулирования того или иного института влекут появление новых вопросов и подходов в судебной практике. Как пример можно привести Аналитическую информацию о работе Арбитражного суда Амурской области за первое полугодие 2016 года, в которой отмечен рост земельных споров в связи изменениями в ЗК РФ в 2015 году. Отдельной категорией земельных споров, как известно, являются и межевые споры, которые включают три вида исков: 1) иск об установлении границ земельного участка; 2) иск о признании результатов межевания земельных участков недействительными; 3) иск об устранении реестровой ошибки.

Из анализа адвокатской практики С.Жмурко делает вывод, что основная часть споров в области земельных отношений как граждан, так и юридических лиц происходит между владельцами соседних (смежных) земельных участков²⁵. Если в процессе межевания возникают споры об установлении границы земельного участка, и договориться на этапе согласования (в т.ч., путем проведения повторного согласования) не удалось, то спор подлежит рассмотрению в судебном порядке (ст. 64 ЗК РФ). Для данной категории споров не предусмотрен обязательный досудебный порядок их урегулирования,

²⁵ Жмурко С. Межевые войны. Экономия на межевании - верный путь к судебным тратам // Юрист спешит на помощь. 2014. № 8. С.30.

например в Определении от 11 октября 2016 года №9-КГ16-10 Верховный Суд РФ указал, что отказ суда в установлении границы по причине отсутствия акта согласования границ смежных землепользователей и межевого дела не основан на законе и преграждает доступ к правосудию.

Хотя иногда встречается и иная практика, например, в Апелляционном определении Хабаровского краевого суда от 1 июня 2016 года по делу №33-4011/2016 акт согласования границ (с записью о возражении) рассматривается как обязательная досудебная попытка урегулировать спор.

В случае обращения в суд основанием для изменения сведений в ЕГРН будет решение суда, вступившее в законную силу. При этом в резолютивной части решения должны быть указаны уникальные характеристики объекта (характерные точки и значения координат X, Y каждой такой точки), которые подлежат внесению в ЕГРН²⁶.

Правовым средством выступает иск об установлении границ земельного участка, хотя прямо в законодательстве он не назван, однако практике давно известен. В Постановлении Пленума ВС РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29 апреля 2010 г. разъясняется, что к искам о правах на недвижимое имущество относятся в том числе и иски об установлении границ земельного участка. В литературе С.В. Моргуновым такой вид иска выделялся и ранее²⁷.

Предметом иска будет являться требование об установлении надлежащей границы земельного участка. Основанием иска – наличие возражений относительно местоположения границ земельного участка. При этом наличие основного требования не лишает истцов возможности дополнить его иным требованием, связанным с основным, например, о переносе ограждения или о внесении сведений о границах в ЕГРН и т.д. Ответчик также не лишен возможности заявить встречные требования об установлении границ по результатам другого межевания, проведенного им, или на основании

²⁶ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 6 сентября 2011 г. № 4275/11 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Гарант». Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

²⁷ Право собственности: актуальные проблемы : монография / отв.ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. Москва : Статут, 2008. С.670.

фактически сложившихся границ, существующих на местности более пятнадцати лет, и т.д.

На сегодняшний день в судебной практике и в литературе признается, что иск об установлении границ является самостоятельным средством правовой защиты (например, это указано в Определении Верховного Суда РФ от 06 февраля 2017 года по делу №310-ЭС16-10203, А23-5138/2014). Цель иска – демаркация смежных земельных участков, а не правопритязание одного из правообладателей земельного участка на часть смежного земельного участка²⁸. Именно цель отличает данный иск от иска о признании права собственности, так как на практике зачастую путают приведенные иски, и обращаются с ненадлежащим требованием, что в свою очередь влечет отказ в удовлетворении. Результатом разрешения спора об установлении границ будет являться уточнение и закрепление границ на местности с последующим внесением полученных данных о границах в реестр.

Д.А. Тоточенко составлен перечень случаев, когда должно заявляться требование об установлении границ:

1) если соседи не смогли согласовать местоположение границ между участками в ходе проведения процедуры межевания;

2) когда при межевании земельных участков процедура согласования границ между соседями не проводилась либо проводилась, но с нарушениями;

3) если была выявлена кадастровая ошибка в сведениях о местоположении границ, и при проведении землеустроительных работ не удалось согласовать местоположение границ между участками;

4) при утрате межевых или иных опознавательных знаков (если данные о границах не установлены в кадастровой документации, и имеется спор об их местонахождении)²⁹.

²⁸ Елисеев И.Н. Особенности рассмотрения споров о границах земельных участков // Вестник ВАС РФ. 2013. № 9. С.61-65.

²⁹ Тоточенко Д.А. Процессуальные особенности рассмотрения споров об установлении границ земельного участка // Издательская группа «Юрист». 2017. № 7. С.43-48.

В литературе выделяют три категории споров об установлении границ в зависимости от вида процедуры по уточнению границ, которая предшествовала возникновению спора:

- иск о первичном установлении границ земельного участка (основным источником доказывания выступают сведения о фактических границах участка, а также продолжительность существования на местности этих границ);

- иск об определении местоположения границ земельного участка (доказательственную базу могут составить сведения инвентаризации, схемы, планы, картографические данные);

- иск об изменении местоположения границ земельного участка (в основе – факт ошибочного описания границ либо факт изменения параметров земельного участка)³⁰.

Однако, далее сам автор указывает, что для правовой определенности правового режима объекта недвижимости более корректно использовать общую формулировку «установление границ земельного участка». Но для научного исследования приведенная классификация имеет право на существование.

Также Верховный суд РФ в одном из Обзоров предложил классификацию споров об установлении границ³¹:

- случаи, когда сведения о координатах участка отсутствуют в кадастре недвижимости либо границы установлены и заявлено требование о признании кадастровых работ недействительными, в связи с чем установить их местоположение на местности не представляется возможным (установление местонахождения спорной границы осуществляется путем сравнения фактической площади с указанной в правоустанавливающих документах с помощью существующих на местности объектов при условии, что они зафиксированы в документах, отражающих ранее существовавшие фактические границы);

³⁰ Мотлохова Е.А. Защита прав на земельные участки путем предъявления иска об установлении границ // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 11. С.100.

³¹ Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями за 2010 - 2013 год [Электронный ресурс] : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 02.07.2014 г. // Справочная правовая система «Гарант». Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

- случаи, когда границы участка истца или ответчика определены в кадастре недвижимости по результатам кадастровых работ (доказательством нарушения является несовпадение фактических границ участка с границами, установленными в реестре).

Обширная судебная практика по данному иску свидетельствует о том, что стороны приводят множество различных доказательств. Например: межевые планы (в том числе, составленные разными кадастровыми инженерами); результаты землеустроительной экспертизы; планы участков с отмеченными на них ограждением, постройками сторон спора; кадастровый паспорт земельного участка (до 01.01.2017г.); документы БТИ; показания свидетелей и т.д. На каждом из них в рамках работы остановиться невозможно, но нельзя особо не выделить землеустроительную экспертизу как доказательство в делах об установлении границ.

Как правило, при производстве по делу назначается землеустроительная экспертиза, результаты которой (в большинстве случаев) определяют содержание решения суда. Перед экспертами ставятся задачи и вопросы:

- установить геодезические координаты местонахождения границ спорных земельных участков;
- установить местонахождение границ спорных земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- могут ли фактические границы быть использованы для определения местоположения границ земельного участка;
- имеется ли взаимное пересечение границ спорных земельных участков и т.д.

Если основанием для установления границ является лишь фактическое пользование, что нельзя признать достаточным для юридического установления границ, то проведение землеустроительной экспертизы является обязательным (Апелляционное определение Московского областного суда от 22.06.2016 по делу №33-16854/2016). Очевидным недостатком землеустроительной экспертизы является ее высокая стоимость.

Г.В. Савенко также выделяет как отдельное доказательство, которое признается при определенных условиях судебным доказательством, особенно тогда, когда суд не принимает определение о проведении землеустроительной экспертизы или стороны в процессе о ее проведении не ходатайствуют – досудебное экспертное заключение³².

Можно отметить, что единого подхода к разрешению споров об установлении границ земельных участков в судебной практике не сложилось, каждый спор индивидуален, как и представляемые доказательства.

В российском процессуальном праве действует принцип свободной оценки доказательств, поэтому, несмотря на высокую точность экспертизы, она не является для суда исключительным доказательством. Справедливо отметить, что суд исходит также из фактически сложившегося землепользования, баланса интересов сторон, отсутствия нарушения прав смежных землепользователей, правоустанавливающих документов, рассматривает вероятность ошибки, т.е. рассматривает все доказательства в совокупности.

В проделанном анализе можно увидеть проблемы, которые возникают у собственников земельных участков, границы которых не определены либо определены неточно. Помимо оплаты кадастровых работ по межеванию, собственники вынуждены нести иные материальные и временные затраты направленные в конечном итоге на юридическое и фактическое закрепление границ земельных участков.

Далее для полноты исследования изучим иски об устранении реестровых ошибок, хотя стоит признать, что зачастую они рассматриваются совместно с иском об определении границ земельного участка в случае их пересечения (или иногда судами используется термин «наложение»³³, хотя законных оснований для этого нет).

³² Савенко Г.В. Досудебные экспертные заключения в земельных спорах и судебная землеустроительная экспертиза: современные проблемы. Москва : Инфотропик Медиа, 2018. С.11.

³³ Решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 04.03.2015 года по делу № 2–75/15 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Судакт». Режим доступа: <https://sudact.ru>.

2.3. Реестровые ошибки

Споры о границах земельного участка, когда сведения о границах уже содержатся в ЕГРН и не оспариваются, относятся к искам об исправлении реестровых (кадастровых) ошибок. Это еще одна значительная группа земельных исков, которая направлена на установление юридически действительных границ.

Раньше многим землевладельцам приходилось сталкиваться с таким распространенным понятием, как «кадастровая ошибка» (ст. 28 Закона о кадастре), которая подлежала устранению в установленном законом порядке. Сейчас это явление известно под названием «реестровая ошибка». Как справедливо отмечается в литературе, несмотря на изменившееся формально-правовое основание, явления квалифицируются как ошибочные и связанные с кадастром недвижимости, то есть остаются теми же самыми³⁴. Такая ошибка выражается в несоответствии фактического местоположения границ участка сведениям, содержащимся в реестре, отсюда собственно и название – «реестровая».

2.3.1. Понятие реестровой ошибки

Понятие реестровой ошибки содержится в ч.3 ст.61 Закона о регистрации. Предлагаю разбить данное определение на признаки:

- 1) ошибка, воспроизведенная в ЕГРН;
- 2) содержащаяся:
 - в межевом плане;
 - техническом плане;
 - карте-плане территории;
 - акте обследования.

³⁴ Савенко Г.В. Некоторые вопросы защиты прав на земельные участки в связи с вступлением в силу Закона «О государственной регистрации недвижимости» // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 12. С.17.

В ранее действующем Законе о кадастре было обобщено «документ, на основании которого вносились сведения в ГКН», т.е. составлена более определенная формулировка.

3) возникшая вследствие:

- ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы;
- ошибки, содержащейся в документах, которые получены органом регистрации в установленном порядке;

4) подлежит исправлению:

- по решению государственного регистратора прав, если представлены документы, из которых следует реестровая ошибка, а также документы, содержащие необходимые для ее исправления сведения;

Причем регистратор, выявив ошибку (на основании картографических материалов, позволяющих определить новые (уточненные) значения координат характерных точек), должен сообщить об этом правообладателю земельного участка (дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки). Только по истечении трех месяцев возможно внесение изменений о местоположении границ и площади (ч.7 ст.61 Закона о регистрации).

- на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

При этом в нем нет указания на то, в чем должно состоять исправление ошибки, какой иск должен быть предъявлен в суд, кто является сторонами судебного спора, как должна быть доказана ошибка.

Исправление реестровой ошибки не должно влечь за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

2.3.2. Причины появления реестровых ошибок

Научная проработка проблемы реестровых (кадастровых) ошибок на сегодняшний день достаточно слабая, из проанализированных источников сложно выделить тот, в котором последовательно и структурировано было бы описаны причины появления ошибок.

Пожалуй, наиболее полной является очередная работа Г.В.Савенко, классификацию из книги которого мы далее приведем³⁵.

Автор выделяет кадастровые (ныне реестровые) ошибки, не связанная пересечением границ, к которым относит ошибку в адресе объекта или в определении вида разрешенного использования. Однако данная работа посвящена границам земельных участков, поэтому нас больше интересуют причины возникновения реестровых ошибок, связанные с пересечением границ. Г.В.Савенко отнес к ним следующие:

- 1) пересечение границ земельных участков с границами других земельных участков;
- 2) пересечение границ земельных участков с границами объектов землеустройства;
- 3) пересечение границ земельных участков с границами других объектов недвижимости.

Наиболее интересной является первая группа, о ней подробнее.

1. Ошибка в определении координат межевого знака и соответственно местоположения частей границ земельного участка правообладателя.

2. Ошибочные исходные данные об опорных межевых знаках, т.к. исходные пункты относительно пунктов государственной геодезической сети определены неправильно.

3. Ошибочные исходные данные о значении координат межевого знака, которые получены первым кадастровым инженером, использованы во второй

³⁵ Савенко Г.В. Исковая защита прав на земельные участки и межевание: проблемы теории и практики. Москва : Инфотропик Медиа, 2016. С.153.

раз другим кадастровым инженером при уточнении местоположения границ смежного земельного участка.

4. Отсутствие ключа перехода от местной к государственной системе координат (такую причину, как правило, выявляет орган регистрации), хотя фактического пересечения может и не быть.

5. Исполнение вступившего в законную силу решения суда, повлекшее за собой реестровую ошибку. Связано с тем, что судебные акты правовую экспертизу не проходят, то есть сведения из них просто переносятся в реестр, однако суд, выносящий решение, не является специалистом в межевании и землеустройстве, он полагается на заключение экспертного заключения.

2.3.3. Пути устранения реестровых ошибок

Согласно ч.20 ст.26 Закона о регистрации, в случае, если органом регистрации прав обнаружено пересечение границ земельного участка с границами другого участка, государственный кадастровый учет должен быть приостановлен. Безусловно, у заявителей есть возможность оспорить приостановление ГКУ в апелляционную комиссию, созданную при Росреестре (ст.26.1 Закона о кадастре), однако если ошибка действительно имеет место быть, то приостановление признают правомерным.

Для реального исправления ошибки при отсутствии спора о праве землепользователей необходимо внести изменения в межевой план (если он являлся основанием для ГКУ), и обратиться в орган регистрации повторно. В этом заключается внесудебный порядок урегулирования спора в связи устранением реестровой ошибки.

Если имеется спор о праве (есть вероятность, что изменения нарушат права и законные интересы других лиц), то ошибка подлежит исправлению только в судебном порядке. Истцом по делу об исправлении реестровой (кадастровой) ошибки является правообладатель земельного участка, а

ответчиками – орган регистрации и правообладатель земельного участка, в сведениях о границах которого содержится ошибка³⁶.

Исковое заявление включает в себя основные положения заключения кадастрового инженера. В заявлении должны быть указаны данные о правообладателях, о характеристиках участка; обстоятельства выявления реестровой ошибки; результат работы кадастрового инженера и т.д.

Предметом доказывания станет возникшая в процессе осуществления кадастровых работ ошибка, воспроизведенная в ЕГРН, наличие этой ошибки должно нарушать права истца. Доказательства, приводимые в исках об установлении границ земельных участков и в исках об устранении реестровой ошибки, в принципе совпадают, поэтому отдельному изучению не подлежат.

Решения, к которым приходят суды можно разделить на две группы:

1) в одних случаях из ЕГРН исключается описание границ земельного участка (координаты), вследствие чего он становится ранее учтенным не межеванным.

2) в других устанавливается граница, разделяющая смежные земельные участки; статус участков не изменяется, их учет в ЕГРН сохраняется после вступления в законную силу решения суда. В этом случае истцами предмет должен быть расширен, и дополнительно заявлено требование об установлении границы, так как удовлетворение требования об исправлении реестровой ошибки не предполагает фактического изменения местоположения границы, а суд не вправе выйти за пределы заявленных требований.

³⁶ Постановление Президиума ВАС РФ от 22.03.2011 года №14765/10 по делу № А03-12409/2009 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Гарант». Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

Глава 3. Земельный участок под многоквартирным домом

В данной главе нами рассмотрен особый случай, возникающий в российском праве, когда наличие юридически закрепленных границ напрямую влияет на субъекта права собственности земельного участка. Также будет показана нерациональность использования земельного участка, границы которого сложились лишь фактически. Однако автором не затрагивается вопрос достаточности размера образуемого земельного участка под многоквартирным домом, так как этот вопрос слишком объемен и напрямую с темой работы не связан.

3.1. Правовой режим земельного участка под многоквартирным домом

По действующему законодательству многоквартирный дом (далее – МКД) не является самостоятельным объектом права собственности. МКД состоит из помещений (жилых и нежилых), машино-мест, а также имущества, которое принадлежит всем собственникам помещений МКД – общее имущество (ч. 4 ст. 40 Закона о регистрации). В нормативных актах нет полного перечня всех элементов общего имущества. Как отмечается в литературе, это связано с тем, что состав общего имущества для каждого многоквартирного дома индивидуален, и сформулировать универсальный перечень невозможно³⁷. Тем не менее, интересующий нас земельный участок под МКД, прямо назван в п.4 ч.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ, таким образом, отнесет к общему имуществу МКД. Такое имущество в силу закона принадлежит всем собственникам помещений на праве общей долевой собственности, однако выдел доли в натуре запрещен, т.е. ни один способ образования земельного

³⁷ Хисматуллин О. Ю., Кудина С. А. Правовое регулирование отношений собственности на общее имущество многоквартирного дома // Вестник Уфимского юридического института МВД России. 2014. №3. С.60.

участка в данном случае применить невозможно в силу прямого указания закона.

Хотя в судебной практике нередко встает вопрос о возможности выделить долю земельного участка каждому из собственников МКД, особенно актуально для двухквартирных домов. Однако Верховный суд РФ не раз подчеркивал невозможность этого. Например, в одном из обзоров дано разъяснение, что не допускается кадастровый учет доли, выделенной в натуре из земельного участка, сформированного для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в данном доме³⁸. Такая путаница для собственников может возникнуть в связи со следующим. Градостроительным законодательством предусмотрено три типа объектов капитального строительства: жилые дома (или объект индивидуального жилищного строительства), жилые дома блокированной застройки и многоквартирные дома. Правовой режим каждого из объектов отличается, соответственно отличается правовое регулирование земельных участков под ними. Как элемент общего имущества он рассматривается только в отношении МКД. Этим обусловлена и особенность регулирования, которую необходимо учитывать при дальнейшем изучении вопроса связанного с границами земельного участка.

Если исходить из буквального толкования закона, то можно сделать вывод, что любой земельный участок, на котором стоит МКД, автоматически входит в состав общего имущества, однако на сегодняшний день практика складывается иначе. Эти случаи будут проанализированы в данном параграфе.

По российскому законодательству по общему правилу право собственности на объекты недвижимого имущества возникает с момента государственной регистрации в ЕГРН (п.1 ст.131 ГК РФ). Есть несколько специальных правил о моменте возникновения права собственности, одно из

³⁸ Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета [Электронный ресурс] : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30 ноября 2016, п.14 // Справочная правовая система «Гарант». Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

них посвящено земельному участку под МКД. Речь идет о ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29.12.2004 №189-ФЗ (далее – Вводный закон). Специальное правило звучит следующим образом: со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. То есть право собственности возникает не с момента регистрации, а после завершения формирования земельного участка и проведения государственного кадастрового учета. В судебной практике также подчеркивается, что каких-либо актов органов государственной власти или органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка или о возникновении права собственности не требуется, как и государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок в ЕГРН³⁹.

Таким образом, мы видим, что право собственности на земельный участок собственников помещений МКД напрямую зависит от установления границ. Их наличие или отсутствие позволяет говорить о различном правовом режиме земельного участка под МКД. Только земельный участок, границы которого определены в установленном порядке, входит в состав общего имущества собственников МКД.

Возможность существования МКД на необразованном земельном участке (участке, границы которого не определены в установленном законом порядке) допускается законом (п.3 ст.16 Вводного закона). Если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие ЖК РФ, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного

³⁹ Определение Судебной коллегии Верховного Суда РФ от 14.11.2018. № 5-КГ18-208 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Согласно толкованию, данному в п.67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010г. №10/22 (далее – Постановление №10/22), собственником земельного участка МКД, если он не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, является соответствующее публично-правовое образование.

Если МКД, вводятся в эксплуатацию после 1 марта 2005 года (дата введения в действие ЖК РФ), то на практике также может сложиться ситуация, когда земельный участок под МКД не входит в состав общего имущества. Остановимся на этом моменте поподробнее, так как механизм перехода права собственности в этих случаях одинаковый (п.3 ст.16 Вводного закона).

В рассматриваемом случае вопрос формирования земельного участка решается до ввода МКД в эксплуатацию. По п.6 ст.16 Вводного закона выдача разрешения на ввод в эксплуатацию осуществляется только, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в ЕГРН. Согласно ч.11 ст.48 Закона о регистрации основанием для регистрации права собственности на объект долевого строительства, выступает, в том числе: 1) разрешение на ввод в эксплуатацию МКД; 2) договор участия в долевом строительстве; 3) передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

С одной стороны, можно сделать вывод, что законодатель предусмотрел наилучший вариант, при котором земельный участок под МКД формируется и ставится на ГКУ до получения застройщиком разрешения на ввод МКД в эксплуатацию. Соответственно, после регистрации права собственности на помещения, правообладатели в силу закона автоматически становятся собственниками общего имущества, в том числе земельного участка.

Но на практике возникают ситуации, когда после регистрации права собственности на жилое или нежилое помещение в МКД, общая долевая собственность на земельный участок все-таки не возникает.

Это связано с тем, что действующее законодательство не запрещает на одном земельном участке возводить несколько объектов недвижимости, в том числе, несколько МКД. Данная позиция изложена в письме Минстроя России от 10 октября 2017 г. № 36323-НС/07: выдача разрешений на ввод в эксплуатацию нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов капитального строительства на одном земельном участке, в том числе, если эти объекты вводились в эксплуатацию поэтапно, не противоречит нормам действующего законодательства. Письмо Росреестра от 18 октября 2017 № 12374-ВА/17 также дополняет данный вопрос: не запрещается при этом нахождение на одном земельном участке как ранее построенных многоквартирных домов, так и аналогичных объектов, строительство которых запланировано на этом же земельном участке. Аналогичный вывод следует из позиции ВС РФ: в Определении от 7 июня 2016 г. № 309-КГ16-5754.

Законодатель в п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ по вопросам об определении границ и размера земельного участка отсылает нас к земельному и градостроительному законодательству. При этом ст. 11.9 ЗК РФ создает предпосылки для признания земельных участков под многоквартирными домами и иными объектами неделимыми. То есть образование земельных участков в данном случае упирается в условия делимости, которые более подробно исследовались в первой главе работы. Образование участка не должно приводить к невозможности разрешенного использования расположенных на таких участках объектов недвижимости, а также к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земельным недостаткам, соответствовать предельным минимальным размерам образуемых участков (пп. 2, 4, 6 ст.11.9 ЗК РФ). Очевидно, что установление приведенных

условий, носит оценочный характер, и в каждом конкретном случае может отличаться.

Например, в одном из дел ВС РФ отметил проекта межевания территории квартала в части по следующим основаниям⁴⁰. Согласно фабуле дела на одном земельном участке, было возведено пять многоквартирных домов, в соответствии с правоустанавливающими документами жилой комплекс строился как единая неделимая территория. Позднее собственники одного из домов осуществили выдел прилегающего к их дому участка и поставили его на кадастровый учет, однако не согласовали это с собственниками остальных МКД, как полагается по ч.2 ст.44 ЖК РФ. Суд посчитал, что органы, утвердившие проект межевания территории, не учли требования закона о допустимости раздела либо выдела доли в земельном участке, а также допустимости выделения земельного участка для каждого корпуса дома с учетом сложившейся инфраструктуры. Таким образом, если земельный участок с несколькими МКД является неделимым, то распоряжение земельным участком допускается только на основании решения общего собрания собственников помещений всех МКД.

В другом деле суд сохранил права собственности на земельный участок под двумя МКД за публично-правовым образованием (которое выступало арендодателем) до момента постановки на кадастровый учет земельного участка, сформированного непосредственно под этими домами для их обслуживания. Мотивы суда достаточно понятны: размеры спорного участка превышают максимальную площадь земельных участков, необходимых для эксплуатации и обслуживания двух домов, так как изначально участок предоставлялся для строительства жилого комплекса с подземной автостоянкой и физкультурно-оздоровительным комплексом. Однако возведены застройщиком были только два МКД. Договор аренды земельного участка между публичным образованием и застройщиком до момента образования

⁴⁰ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 06.08.2019. №5-КГ19-140 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

участка под МКД также продолжает действовать (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.04.2015 по делу №А56-29385/2014).

Для удобства дальнейшего исследования используем таблицу.

Таблица 1 – Правовой режим земельного участка под МКД.

1) МКД, построенный до 01.03.2005г.		2) МКД, построенный или реконструированный после 01.03.2005г.	
1.1) земельный участок сформирован, ГКУ проведен	1.2) земельный участок не сформирован, ГКУ не проведен	2.1) на одном земельном участке возведены МКД и иные объекты недвижимости	2.2) на одном земельном участке возведен один МКД
земельный участок автоматически, бесплатно перешел в общую долевую собственность собственников МКД	собственником земельного участка является соответствующее публично-правовое образование	собственником земельного участка являются собственники всех возведенных объектов – если участок неделимый; публично-правовое образование – до момента раздела делимого участка	земельный участок автоматически, бесплатно перешел в общую долевую собственность собственников МКД
		для образования земельного участка должны быть соблюдены определенные требования, предъявляемые земельным и градостроительным законодательством	

Сейчас остановимся на случаях, когда земельный участок под МКД не сформирован, в том числе, на момент введение в действие ЖК РФ.

Согласно позиции, выработанной в судебной практике, если земельный участок не поставлен на ГКУ, то он остается в собственности соответствующего публично-правового образования. По общему правилу,

право собственности подразумевает владение, пользование и распоряжение вещью (п.1 ст.209 ГК РФ). Но также, согласно п.67 Постановления №10/22 собственник необразованного земельного участка под МКД, не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован участок, а собственники помещений вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации.

На практике такая ситуация приводит к нерациональному использованию земли по следующим причинам. Во-первых, публичное образование, несмотря на то, что является собственником, ограничено, в возможности передать примыкающий земельный участок в аренду. По ряду дел суды признают законным отказ органов в предоставлении таких участков, если земельный участок под МКД еще не сформирован⁴¹. В тоже время при отказе в предоставлении участка бремя доказывания того, что испрашиваемый земельный участок не может быть предоставлен, так как включает в себя придомовую территорию, также лежит на собственнике⁴².

Во-вторых, собственники помещений МКД, являются лишь «титულными владельцами» (так их стали именовать в литературе⁴³), следовательно, не могут осуществлять все правомочия собственника. Как пример ограничений можно привести Постановление Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. №1300, которым установлен перечень объектов, которые можно размещать на публичных землях без предоставления земельных участков и установления сервитутов. Сюда относится: размещение пандусов; ограждающих устройств (ворота, калитки, шлагбаумы, в том числе автоматические, и декоративные ограждения (заборы)), размещаемых на дворовых территориях многоквартирных жилых домов и др. Однако, как следует из практики, собственники могут принять решение об установлении, например шлагбаума,

⁴¹ Постановление ФАС Уральского округа от 25 июня 2014 г. № Ф09-3543/14 по делу № А76-21591/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁴² Постановление ФАС Уральского округа от 21 февраля 2014 г. № Ф09-13801/13 по делу № А76-11084/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁴³ Останина Е.А. Земельный участок в составе общего имущества многоквартирного дома: комментарий к определению Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда от 17.02.2015 по делу №а51-27083/2013 // Гражданское право и процесс. 2015. № 3. С.33.

только при согласовании проекта его установки с письменного разрешения собственника участка. В ряде субъектов РФ приняты специальные Правила, регулирующие данный вопрос. В городе Красноярске действует Постановление Правительства Красноярского края «Об утверждении Порядка и условий размещения объектов, виды которых утверждены постановлением Правительства РФ, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов». От имени собственника муниципального имущества в городе Красноярске выступает Департамент муниципального имущества и земельных отношений Администрации г.Красноярск (далее – Департамент). Согласно п.67.14 Положения, утвержденного распоряжением администрации города Красноярска от 23.05.2013г. №110-р, Департамент осуществляет выдачу разрешений на использование земель или земельного участка при наличии оснований для их использования без предоставления земельных участков и установления сервитута. Таким образом, на территории города согласовывать установление шлагбаумов, пандусов и пр. на несформированном участке под МКД необходимо с Департаментом. Помимо этого, собственники должны обосновать необходимость установления таких элементов. Примером может служить Постановление Верховного Суда РФ от 13 марта 2015 г. № 306-АД14-7076. Судом было установлено, что шлагбаум установлен на земле муниципального образования без проектной документации, предусмотренной действующими нормами и правилами, муниципальными правовыми актами на территории города. В связи с нарушениями ТСЖ было привлечено к административной ответственности.

Неоднозначным также является вопрос о способах защиты «титულных владельцев». Согласно п.67 Постановления №10/22 собственники помещений являются законными владельцами земельного участка, и в силу статьи 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на

защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка. То есть позиция достаточно позитивная для собственников: отсутствие образованного земельного участка не означает полное отсутствие защиты. Но необразованный земельный участок объектом защиты выступать не может. Объектом в данном случае будут жилые и нежилые помещения МКД, т.к. право на земельный участок связано именно с ними. Также можно предположить, что объектом защиты может быть само право требовать формирования земельного участка. Другой интересный вопрос: какой способ защиты избрать, если например, примыкающий земельный участок передан органом в собственность или в аренду иным лицам, и, по мнению собственников, это нарушает их права, т.к. полностью или частично переданный участок используется как придомовая территория? Есть несколько вариантов. Первый: требовать признать незаконным решение о предоставлении земельного участка. Второй: заявлять требование об установлении границ земельного участка. Такой вывод можно сделать, исходя из Определения СК по экономическим спорам ВС РФ от 17.02.2015г. по делу №а51-27083/2013. В данном деле суд признал, что применение статей 304 и 305 ГК РФ является ошибочным, поскольку у собственников МКД не возникло право собственности на спорную часть земельного участка, а также право владения этой частью. При этом заявляться должны требования, которые мы привели выше. Если сравнить данное определение и положения Постановления №10/22, то мы увидим, что в определении заложена радикально новая позиция касательно допустимых способов защиты. Противоречия в судебной практике, на наш взгляд, снижает уровень гарантированности защиты, что также является негативным примером отсутствия права частной собственности на земельный участок под МКД.

Таким образом, исходя из изложенного, становится очевидно, что «юридический собственник» и «фактический владелец», когда мы говорим о земельном участке МКД, должен совпадать. Однако на сегодняшний день проблемным является вопрос о механизме перехода права собственности на земельный участок МКД, который остается не сформированным.

3.2. Механизм образования земельного участка под многоквартирным домом

Первая проблема отсутствия границ у земельного участка под МКД, которую мы предлагаем выделить, это несовершенство процедуры и процесса формирования таких границ.

Согласно п.3 ст.16 Вводного закона алгоритм оформления прав выглядит следующим образом.

1) любой собственник помещения обращается в соответствующие органы власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка. Причем Конституционный суд РФ в Постановлении от 28.05.2010г. №12-П признал неконституционной норму, по которой обратиться с заявлением мог только уполномоченный общим собранием собственник⁴⁴. Изменения в закон были внесены только в 2018 году. Такое заявление собственника является основанием для осуществления органом публичной власти формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Исходя из норм, на этом задача собственников заканчивается, и орган не вправе произвольно отказаться от обязанности по формированию участка или передать ее собственникам дома или иным лицам, т.к. в приведенном постановлении подчеркнут публичный характер правоотношений.

2) далее соответствующий орган должен сформировать участок и обратиться в орган регистрации (Росреестр) с заявлением о постановке участка на государственный кадастровый учет.

3) после этого земельный участок автоматически становится собственностью собственников помещений МКД.

⁴⁴ По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова [Электронный ресурс] : постановление Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 года №12-П // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Однако, исходя из судебной практики, такой механизм нельзя признать эффективным. В заявлении о формировании земельного участка гражданам часто отказывают по различным причинам. Собственники в этом случае имеют право обратиться с заявлением в суд и требовать признать недействительным соответствующее решение об отказе. Либо же в случае непринятия или неисполнения решения обратиться с заявлением о признании незаконным бездействия уполномоченного органа. Выделим основные причины отказа.

Первая причина отказа: земельный участок ограничен в обороте.

Указывается следующее: поскольку по действующему законодательству земельные участки публичного собственника в границах особо охраняемой природной территории изъяты из оборота либо ограничены в нем, то их запрещено предоставлять в частную собственность. Получаем, что вроде бы земельный участок под МКД в особо охраняемой природной территории не может быть приобретен на абсолютном вещном праве собственниками помещений в нем⁴⁵. В тоже время, как отмечает Е.В. Лунева, жилищное законодательство не ставит факт возникновения права собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом в зависимость от оборотоспособности земель⁴⁶.

До 2013 года по данному вопросу судебная практика была неоднозначная. Точку в спорах поставил Президиум ВАС РФ в Постановлении от 19.02.2013 года №12736/12 по делу №А40-80260/11-9-692, где признал законным переход в общую долевую собственность земельного участка, расположенного в пределах данной территории. Отмечено, что земельный участок под МКД как имущество, не имеющее самостоятельной потребительской ценности, предназначен, прежде всего, для обеспечения возможности пользования таким домом; как следствие, воздействие проживающих граждан на природные объекты и комплексы особо охраняемой природной территории будет минимальным.

⁴⁵ Камышанская С.В. Актуальные правовые риски инвесторов на рынке недвижимости в России // Гражданское право. 2009. №3. С. 28.

⁴⁶ Лунева Е.В. Права на земельный участок на особо охраняемой природной территории под многоквартирным жилым домом: правовые реализации проблемы // Бюллетень нотариальной практики. 2014. №3. С. 46.

Вторая причина отказа: нахождение земельного участка в двух территориальных зонах. Примером может являться Определение СК Верховного Суда РФ от 29 мая 2018 года №46-КГ18-4. Нижестоящие инстанции признали отказ в формировании земельного участка правомерным, т.к. многоквартирный дом, в соответствии с Правилами застройки и землепользования, расположен в двух территориальных зонах (зона природных ландшафтов и резервные территории). Изменения в Правила, предусмотренные ГрК РФ, не вносились, административный истец с заявлением о внесении таких изменений не обращался. Но Верховный суд РФ не соглашается с данным решением. По его мнению, расположение МКД на земельном участке, находящемся в двух территориальных зонах, изначально противоречит земельному и градостроительному законодательству, приведение Правил застройки и землепользования в соответствие с земельным и градостроительным законодательством является обязанностью органов местного самоуправления. Также отмечается, что подобный отказ органов ведет к нарушению принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Третья причина отказа: отсутствие утвержденного проекта межевания территории. На сегодняшний день является самой распространенной причиной отказа. Обусловлено это следующим. В 2015 году Федеральным законом от 23 июня 2014 г. №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» в земельное законодательство было внесено изменение, в соответствии с которым образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (пп.4 п.3 ст.11.3 ЗК РФ). Ранее образование данных участков допускалось на основании утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории. В городе Красноярске согласно

Положению о Департаменте муниципального имущества и земельных отношений администрации г.Красноярска, Департамент является органом, осуществляющим формирование, управление и распоряжение муниципальным имуществом, землями, лесами и другими природными ресурсами, расположенными на территории данного муниципального образования. Следовательно, на нем лежит обязанность по разработке проекта межевания территории.

На практике, если на момент обращения собственников к уполномоченному органу с требованием о формировании земельного участка под МКД проект межевания территории отсутствует, и не истек срок действия схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, то в формировании земельного участка МКД, несмотря на четкую формулировку закона, отказывают. Иногда орган при отказе по данной причине ссылается на лимит бюджетных ассигнований, принцип равномерности проведения работ как причину невозможности провести межевание территории. Однако, довод об отсутствии денежных средств судами отклоняется (например, Решение Заводского районного суда г. Саратова от 30 августа 2019 г. по делу № 2А-2562/2019).

После отказа собственники пытаются обратиться в орган повторно с заявлением о формировании земельного участка на основании схемы расположения земельного, но также следует отказ, т.к. это прямо противоречит действующей редакции ЗК РФ. Суды подтверждают правомерность такого отказа и указывают, что заявлять требование об обязанности органа утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории в обход действующего земельного законодательства в судебном порядке недопустимо и не обеспечивает защиту законного интереса истца (Решение Свердловского районного суда г. Костромы от 3 ноября 2017 г. по делу № 2А-4159/2017).

Тем не менее, к толкованию пп.4 п.3 ст.11.3 ЗК РФ, по которому образование земельных участков в границах элемента планировочной

структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, нужно относиться критически. Так, в одном из дел суд, используя буквальное толкование нормы, пришел к следующему выводу. Если МКД является единственным МКД, находящимся в границах элемента планировочной структуры (квартале), а земельные участки, граничащие со спорным, сформированы, поставлены на кадастровый учет и имеют свободный доступ к землям общего пользования, то проводить межевание элемента планировочной структуры (квартала) нецелесообразно, ввиду отсутствия в данном квартале застройки многоквартирными домами. Таким образом, закон допускает возможность утверждения схемы расположения земельного участка, в случае если для соответствующей территории не утвержден проект межевания (Решение Зеленогорского районного суда г.Санкт-Петербурга от 6 сентября 2018 г. по делу № 2А-156/2018).

Если все-таки элемент планировочной структуры застроен МКД, и орган отказал в формировании участка по причине отсутствия проекта межевания территории, то заявители имеют возможность оспорить отказ органа в порядке административного судопроизводства. Несмотря на то, что проект межевания территории может отсутствовать, обязанность обеспечить переход земельного участка в собственность жильцов МКД, предусмотренная Вводным законом, все равно лежит на публичных органах. Данную позицию не раз подчеркивал Верховный суд РФ в своих определениях (например, Определение СК ВС РФ от 20 февраля 2019 года №89-КГ18-20).

Также следует учитывать, что в некоторых случаях формирование участка под МКД будет по-прежнему осуществляться на основании схемы расположения земельного участка. Это допускается, если МКД не расположен в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, и отсутствует утвержденный проект межевания территории. Но в данной ситуации собственники также могут столкнуться юридическими препятствиями, затрудняющими достижение их интереса.

Во-первых, уполномоченные на формирование земельных участков органы, помимо заявления запрашивают от собственников МКД иные документы, т.к. они предусмотрены земельным законодательством. Согласно порядку предоставления земельного участка без торгов, предусмотренного пп.1 п.1 ст.39.14 ЗК РФ, обращению заинтересованных лиц в уполномоченный орган предшествует подготовка схемы расположения земельного участка. Это подтверждается и актами органов местного самоуправления. Например, в городе Красноярске согласно п.12 Распоряжения Администрации г.Красноярска «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги по утверждению схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории» от 7 ноября 2011 года №1311-ж документами, предоставление которых необходимо для получения муниципальной услуги, являются, в том числе подготовленная заявителем схема расположения земельного участка, копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходный земельный участок, если права на него не зарегистрированы в ЕГРН. По п.15 Регламента за несоответствие представленной схемы расположения земельного участка ее форме, формату или требованиям к ее подготовке следует отказ в предоставлении муниципальной услуги.

Как видим, собственники МКД вынуждены нести дополнительные материальные и временные затраты, несмотря на позицию КС РФ. В уже приводимом ранее Постановлении КС РФ №12-П сказано следующее: «заявление... должно рассматриваться как основание для формирования участка... не отменяет необходимость формирования и проведения кадастрового учета земельных участков в разумный срок самими органами публичной власти, на которые возложена соответствующая функция».

Во-вторых, еще одним препятствием для собственников становится отказ органа в утверждении представленной ими схемы. Причиной отказа может послужить нахождение земельного участка в двух территориальных зонах, однако суды не признают подобные отказы законными, и обязывают

утвердить представленные схемы расположения (например, Решение Свердловского районного суда г. Красноярска от 19 июля 2018 г. по делу № 2А-3999/2018).

Одна из проблем существующего механизма образования земельного участка под МКД, на наш взгляд, кроется в порядке образования таких земельных участков – он носит заявительный характер. На орган не возложена обязанность по своей инициативе проводить процедуры по формированию границ участков, их постановки на ГКУ, чтобы осуществить переход права собственности от публичного собственника к частному. Например, в одном из дел суд отказал в удовлетворении исковых требований о признании бездействия органа местного самоуправления незаконным и возложении обязанности по формированию земельного участка под МКД. Данное решение принимается после обращения одного из собственников многоквартирного жилого дома (Решение Свердловского районного суда г. Красноярска от 9 августа 2019 г. по делу № 2А-4375/2019).

Единственный на сегодняшний день случай, когда инициатором формирования границ необразованного земельного участка под МКД выступит уполномоченный орган, – выполнение комплексных кадастровых работ (п.4.1 ст.16 Вводного закона). Но данное положение было введено только в августе 2019 года⁴⁷, поэтому практика образования границ в таком порядке пока что отсутствует. Но в целом такое нововведение является перспективным и актуальным. Например, согласно федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020 годы)», утвержденной постановлением Правительства РФ от 10.10.2013 года № 903, общий объем финансирования Программы на 2014-2020 годы составляет 18 970,55 млн рублей. Эти цифры подтверждают востребованность комплексных кадастровых работ, в том числе и для МКД.

⁴⁷ О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ [Электронный ресурс] : федер. закон от 02.08.2019 №267-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Еще одно несовершенство при образовании земельного участка по порядку, предусмотренному п.3 ст.16 Вводного закона, – отсутствие нормативно установленных сроков.

Если проанализировать судебную практику, то можно заметить, что признавая отказ органа в формировании границ земельного участка незаконным, суд не всегда устанавливает срок, в течение которого орган должен исполнить свою обязанность. Конституционный суд РФ в свое время писал о разумном сроке⁴⁸, но такая формулировка, на наш взгляд, ведет к неопределенности и затягиванию сроков, что можно рассматривать как препятствие в реализации права собственников МКД.

Если суд все-таки указывает срок, то в среднем обязанность органа должна быть исполнена в срок до 6 месяцев. Приведем несколько примеров. В решении Октябрьского районного суда г.Саранска от 1 июня 2016 г. по делу № 2-1700/2016 суд решил, что обязанность по формированию и постановке на государственный кадастровый учет земельного участка под многоквартирным домом должна быть осуществлена не позднее трех месяцев с момента вступления в законную силу решения суда. В другом деле суд установил срок равный четырем месяцам, но также указал на возможность органа попросить предоставление отсрочки исполнения решения суда (Решение Череповецкого районного суда Вологодской области от 12 сентября 2019 г. по делу № 2А-900/2019). В аналогичном деле суд установил срок пять месяцев (Решение Заводского районного суда г.Саратова от 30 августа 2019 г. по делу № 2А-2562/2019). Арбитражный суд Московского округа в Постановлении от 15 апреля 2015 года по делу №А40-94513/14 обязал провести государственный кадастровый учет в течение шести месяцев.

⁴⁸ Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 г. №12-П [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Заключение

В работе проведен анализ понятия «земельный участок», в результате которого определены признаки, индивидуализирующие земельный участок как объект права. К ним относятся: кадастровый номер, описание местоположения и площадь. Однако на сегодняшний день распространенной проблемой является отсутствие юридически закрепленных границ, поэтому местоположение земельных участков определяется описательно, то есть менее точно (например, указывается определенный кадастровый квартал или населенный пункт, состоящий из нескольких кадастровых кварталов), что в свою очередь затрудняет процесс правоприменения.

Исследованные способы образования земельных участков также позволяют утверждать о негативных последствиях отсутствия закрепленных границ: невозможность использовать некоторые из способов образования.

Анализ законодательства, действующего в России в разные годы, показывает основные причины, по которым в 2020 году практика сталкивается с проблемой отсутствия юридических границ (государственного кадастрового учета) либо с их неточным определением («ранее учтенные» земельные участки), поскольку не всегда границы устанавливались путем определения координат характерных точек.

Положительным нововведением законодателя стоит признать необходимость проведения кадастровых работ по межеванию, которые призваны навести порядок в актуальных данных о координатах характерных точек границ земельных участков и недопущении дальнейшего хаоса в сведениях о границах в государственном реестре, поскольку именно границы помогают определить пространственные пределы правомочий собственника.

Судебная практика насыщена примерами земельных споров, в том числе разбирательств относительно расположения неустановленной границы смежных земельных участков. Основным требованием выступает требование об установлении местоположения границ, которое направлено на устранение

неопределенности в прохождении границ земельного участка и разрешение спора о принадлежности той или иной его части. Анализ судебной практики показывает общую тенденцию к сохранению фактических границ, существующих на местности более 15 лет. Вместе с тем единый подход к разрешению споров об установлении границ земельных участков отсутствует. Это обусловлено отсутствием унифицированных норм права, регулирующих основание предъявления иска об установлении границ земельного участка и порядок разрешения подобных споров. Наиболее проблемным является вопрос доказывания, как правило, доказательствами выступают документы, выданные 10-50 лет назад, и суду для решения вопроса о допустимости и относимости доказательства нужно исследовать законодательство, действующее в момент их издания. Однако, практически всегда границы определены схематично, без координат, поэтому сторонам спора также необходимо предоставлять межевые планы, составленные за свой счет. Окончательно разрешить спор помогает только проведение дорогостоящей землеустроительной экспертизы.

Таким образом, внесение в государственный реестр сведений о границах является гарантией прав собственников и сводит к минимуму возникновение земельных споров.

Правовой режим земельного участка под многоквартирным домом, как одна из характеристик объектов земельного права, регулируется как на государственном, так и на местном уровне. В работе комплексно проанализированы нормы земельного и жилищного федерального законодательства, а также нормативно-правовые акты города Красноярск по вопросу реализации права собственников помещений МКД на формирование границ земельного участка. Это позволило сделать несколько выводов:

– в случае отсутствия сформированных границ у земельного участка под МКД, а, следовательно, и государственного кадастрового учета собственником выступает не фактический пользователь (собственники помещений), а соответствующее публично-правовое образование;

– дробление правомочий собственности между фактическим и юридическим «собственником» влечет негативные последствия для каждого из них;

– законодательство предъявляет дополнительные требования к титульным владельцам по вопросам благоустройства придомовой территории, несоблюдение которых влечет ответственность;

– публично-правовое образование из-за отсутствия юридических границ, ограничено в возможности распоряжения как данным земельным участком, так и примыкающим к нему;

– субъективное жилищное право на формирование земельного участка под МКД затруднено (иногда блокировано) несовершенством земельного законодательства, касающегося самой процедуры формирования;

– на собственников помещений возлагаются дополнительные обязанности, которые связаны с материальными и временными затратами;

– причины отказа уполномоченных органов в формировании испрашиваемого земельного участка не основаны на законе;

– решения судов в части соблюдения установленных сроков формирования границ зачастую не соблюдаются в связи отсутствием реальной возможности у уполномоченного органа.

Таким образом, заявительный порядок формирования границ земельного участка под МКД, существующий на сегодня, нельзя признать эффективным, наиболее рациональным способом стоит признать проведение комплексных кадастровых работ, которые, однако, не являются массовым явлением, а только-только начинают появляться на практике.

В целом, в бакалаврской работе проведен анализ правового регулирования земельных участков определенных категорий, границы которых не закреплены в установленном действующим законом порядке. По итогам обозначены основные недостатки отсутствия границ, и соответственно определено значения наличия границ.

Список сокращений

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ

ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ

Закон о регистрации – Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года №218-ФЗ

Закон о кадастре – Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ

Вводный закон – Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года №189-ФЗ

Постановление №10/22 – Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» от 29 апреля 2010 г. №10/22

ВС РФ – Верховный суд Российской Федерации

ГКН – государственный кадастр недвижимости

ГКУ – государственный кадастровый учет

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости

МКД – многоквартирный дом

Список использованных источников

1. Алексеев, В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве / В.А. Алексеев // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2015. – № 11. – С.150-157.
2. Барциц, Т.Ц. Понятие земельного участка в доктрине отечественного и зарубежного права» / Т.Ц. Барциц // Вестник Адыгейского государственного университета. – 2017. – № 2. – С.147-153.
3. Болтанова, Е.С., Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Е.С. Болтанова, С.З.Женетль. – Москва : Инфра-М, 2014. – 404 с.
4. Бочкарев, А.Е. Процедура согласования границ земельного участка как гарантия соблюдения прав смежных землевладельцев / А.Е. Бочкарев // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 4 (187). – С.66-77.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 07.05.1998. №73-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации : в 4 ч. : ч.1. [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.11.1994. № 51-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/>.
7. Дутлова, Е.Ю. Земля города Москвы в контексте отечественной и мировой истории: Очерки истории межевания, кадастрового учета и градостроительства / Е.Ю. Дутлова, П.Н. Никонов. – Москва : Главархив Москва, 2007. – 498 с.
8. Елисеев, И.Н. Особенности рассмотрения споров о границах земельных участков / И.Н. Елисеев // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 9. – С.61-65.
9. Жмурко, С. Межевые войны. Экономия на межевании - верный путь к судебным тратам / С. Жмурко // Юрист спешит на помощь. – 2014. – № 8. – С.30-40.

10. Земельный Кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001. № 136-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/>.

11. Землякова, Г.В. Земля и земельный участок как объекты земельных правоотношений: проблемы терминологии / Г.Л. Землякова // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. – 2019. – № 1 – С.54-63.

12. Иванов, А.А. О презумпции права государственной собственности на землю в России / А.А.Иванов // Закон. – 2016. – № 6. – С.35-41.

13. Камышанская, С.В. Актуальные правовые риски инвесторов на рынке недвижимости в России / С.В. Камышанская // Гражданское право. – 2009. – №3. – С. 27-35.

14. Козлов, Д.В. Соотношение понятий «земля» и «земельный участок» в современном российском праве / Д.В. Козлов // Вопросы российского и международного права. – 2016. – № 2. – С.127-139.

15. Козлова, Н. Нарисуй себе границу [Электронный ресурс] / Н. Козлова // Российская газета. Столичный выпуск. – 2019. – № 118. – Режим доступа: <https://rg.ru/2019/06/02/rossiiane-nachali-chashche-ustanavlivat-granicy-svoih-zemelnyh-uchastkov.html>

16. Кроз, В.М., Колесова, О.Н. «Земля» и «земельный участок» как объекты правоотношений / В.М. Кроз, О.Н. Колесова // Теория и история государства и права. – 2015. – № 1. – С. 31-36.

17. Лунева, Е.В. Права на земельный участок на особо охраняемой природной территории под многоквартирным жилым домом: правореализационные проблемы / Е.В.Лунева // Бюллетень нотариальной практики. – 2014. – № 3. – С. 46-48.

18. Мотлохова, Е.А. Защита прав на земельные участки путем предъявления иска об установлении границ / Е.А. Мотлохова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 11. – С.99-110.

19. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004. №189-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/>.

20. О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ [Электронный ресурс] : федер. закон от 02.08.2019. №267-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

21. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015. №218-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/>.

22. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2007. №221-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/>.

23. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2002. №101-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/>.

24. Об определении категории земельного участка, образованного из земель, находящихся в государственной собственности [Электронный ресурс] : письмо Министерства экономического развития РФ от 10.02.2010. №Д23-456 // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

25. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки. Приложение №1 [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития РФ от

16 декабря 2015 №943 // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

26. Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 №90 // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

27. Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010-2013 год [Электронный ресурс] : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 02.07.2014 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

28. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета [Электронный ресурс] : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30 ноября 2016 // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

29. Определение Судебной коллегии Верховного Суда РФ от 14.11.2018 №5-КГ18-208 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

30. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 06.08.2019 №5-КГ19-140 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

31. Останина, Е.А. Земельный участок в составе общего имущества многоквартирного дома: комментарий к определению Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда от 17.02.2015 по делу №а51-27083/2013 / Е.А. Останина // Гражданское право и процесс. – 2015. – № 3 (6). – С.31-38.

32. Пахман, С. В. История кодификации гражданского права: в 2 т. / С.В. Пахман. – Санкт-Петербург : Типография II-го Отделения Собственной Е. И. В. Канцелярии, 1876. – Т.2. – С.1-34.

33. По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова [Электронный ресурс] : постановление Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 года №12-П // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

34. Постановление Президиума ВАС РФ от 22.03.2011 года № 14765/10 по делу № А03-12409/2009 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

35. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 6 сентября 2011 года № 4275/11[Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Гарант». Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

36. Постановление ФАС Уральского округа от 21 февраля 2014 г. № Ф09-13801/13 по делу № А76-11084/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

37. Постановление ФАС Уральского округа от 25 июня 2014 г. № Ф09-3543/14 по делу № А76-21591/2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

38. Право собственности: актуальные проблемы : монография / отв.ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. – Москва : Статут, 2008. – 731 с.

39. Савенко, Г.В. Исковая защита прав на земельные участки и межевание: проблемы теории и практики. – Москва : Инфотропик Медиа, 2016 г. – 344 с.

40. Савенко, Г.В. Некоторые вопросы защиты прав на земельные участки в связи с вступлением в силу Закона «О государственной регистрации

недвижимости» / Г.В. Савенко // *Законы России: опыт, анализ, практика.* – 2016. – № 12. – С.10-18.

41. Савенко, Г.В. Досудебные экспертные заключения в земельных спорах и судебная землеустроительная экспертиза: современные проблемы / Г.В. Савенко. – Москва : Инфотропик Медиа, 2018. – 284 с.

42. Савенко, Г.В., Ялбулганов, А.А. Земельные участки: образование, межевание и земельные иски (вторая половина XVIII — начало XXI в.) / Г.В. Савенко, А. А. Ялбулганов. – Москва : Изд. дом Высшей школы экономики, 2017. – 269 с.

43. Тихомиров, М.Ю. Земельные участки: новые правила образования и изменения границ / М.Ю. Тихомиров. – Изд. 2-ое, перераб. и доп. – Москва : Издательство Тихомирова М.Ю., 2014. – 62 с.

44. Тоточенко, Д.А. Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами / Д.А. Тоточенко // *Журнал российского права.* – 2016. – № 11. – С.152-159.

45. Тоточенко, Д.А. Процессуальные особенности рассмотрения споров об установлении границ земельного участка // *Издательская группа «Юрист».* – 2017. – № 7. – С.43-48.

46. Хисматуллин, О.Ю., Кудина, С.А. Правовое регулирование отношений собственности на общее имущество многоквартирного дома / О.Ю. Хисматуллин, С. А. Кудина // *Вестник Уфимского юридического института МВД России.* – 2014. – №3. – С.57-61.

47. Чаплин, Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав / Н.Ю. Чаплин // *Журнал российского права.* – 2018. – № 8. – С.155-161.

48. Чешев, А.С., Шевченко, Н.А. Организационно-хозяйственная деятельность по формированию земельного участка как объекта недвижимости / А.С.Чешев, Н.А. Шевченко // *Экономика и экология территориальных образований.* – 2016. – №1. С.1-5.

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический институт

институт

кафедра трудового и экологического права

кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой



подпись инициалы, фамилия

« 14 » 06 20 __ г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА


40.03.01 – Юриспруденция

код – наименование направления

Правовое значение закрепления границ земельных участков

тема

Руководитель

 05.06.2020

подпись, дата


ст.преподаватель

должность, ученая
степень

А.В. Пушкина

инициалы, фамилия

Выпускник

 05.06.2020

подпись, дата

Е.А. Ануфриева

инициалы, фамилия

Красноярск 2020